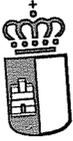


Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Urbanismo

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 19 DE OCTUBRE DE 2007
(Y ANEXOS)**



Acta 3/2007
Página 1 de 10

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.

VICEPRESIDENTE:

- Ilma. Sra. Directora de Planificación Territorial.
D^a. Bárbara Pons Giner.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General del Agua.
Representado por D^a. M^a. Mercedes Echegaray Giménez,
Jefe de Servicio Regional de Infraestructuras Hidráulicas.

- Ilmo. Sr. Director de la Administración Local.
Representado por M^a. Gema Palencia Romero, Técnico
Superior de la Dirección.

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
D. Miguel Chillarón Yuste.

- Ilmo. Sr. Director de Promoción Empresarial y Comercio.
Representado por Manuel Ramos Fernández-Torrecilla.

- Ilma. Sra. Directora General de Salud Pública y
Participación.
Representado por D. Marcial Gómez Orrios, Asesor de
Sanidad Ambiental.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Agroalimentarios.
Representado por D^a. Paula Rodríguez Laval, Jefe de
Sección de Mejoras Estructurales.

- Ilmo. Sr. Director General de Familia.
D. Matías Segundo Nieto.

- Ilmo. Sr. Subdelegado del Gobierno en Toledo.
Representado por D. Rafael Pérez de Ágreda, Director de
Área de Fomento.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de
Arquitectos de Castilla - La Mancha.
D. Ismael Belmonte Gómez.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla - La
Mancha.
D. Antonio Fernández-Pacheco López.

- Vocal designado en representación de la Confederación
Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha.
Representado por D. David Rodríguez de Arce.

- Vocales designados como experto en urbanismo.
D. Tomás Marín.
D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES:

- Representante del Gabinete Jurídico de la Junta de
Comunidades de Castilla-La Mancha, D. Nicolás
Conde.

- D^a Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de
Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General
de Planificación Territorial.

PONENTE:

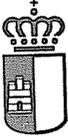
- D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de
la Sección Técnica de la Dirección General de
Urbanismo.

SECRETARIA:

- D^a Beatriz Díez Fernández, Jefa de Sección Jurídica
de la Dirección General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta minutos del día **19 de octubre de 2007**, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Vicepresidente, D. José Antonio Carrillo Morente, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.



Acta 3/2007
Página 2 de 10

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 23 de mayo de 2007.
2. Modificación Puntual Nº 29 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 36.2 B) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 "Henares 2ª Ampliación" en el término municipal de Marchamalo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial del Sector El Reino de Don Quijote del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 24.3 TRLOTAU (19.8 Reglamento de Planeamiento), 31.2 TRLOTAU (25 Reglamento de Planeamiento) y 110.3.b) TRLOTAU.
5. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de nave almacén agrícola en el polígono 94, parcelas 181 y 183 de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
6. Ruegos y preguntas.

* * *

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 23 de mayo de 2007.

Se da por leída el Acta 2/2007 correspondiente a la sesión celebrada el día 23 de mayo de 2007, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 15 de junio de 2007 por correo ordinario a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos citados en su cuerpo.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.



Acta 3/2007
Página 3 de 10

2. Modificación Puntual nº 29 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 36.2 B) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 10:30 horas, la ponente D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

D. Antonio Fernández-Pacheco López, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, pregunta si en este tipo de modificaciones es necesaria la compensación, ya que la parcela dejaría de estar calificada como sistema general de equipamiento educativo para pasar a calificarse como sistema general de equipamiento de contingencia. La ponente le contesta que, al contrario de lo que ocurre para los sistemas locales educativos, para los sistemas generales educativos no existen estándares legales. El Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente, aclara que en todo caso se cumple el artículo 39.6 TRLOTAU, ya que el uso propuesto es público.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.2 B) del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y 7.1.e) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 29 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, al no plantearse objeciones a la citada modificación, observándose que, en congruencia con lo expresado en la Memoria del documento y el art.4.2.4.3 a) de las Normas Urbanísticas, se debe limitar la alteración del elemento cubierta en la ficha del Catálogo propuesta.

Una vez aprobada inicialmente la modificación, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación y el expediente administrativo completo, para su aprobación definitiva por el Consejero.”

3. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 “Henares 2ª Ampliación” en el término municipal de Marchamalo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 10:37 horas, la ponente procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.



Acta 3/2007
Página 4 de 10

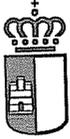
D. Tomás Marín, experto en urbanismo, pregunta la razón de que en este caso se haya optado por una modificación puntual, contestando la ponente que se ha optado por dicho instrumento al haberse reclasificado suelo rústico de especial protección.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.e) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se ACUERDA emitir informe de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 “Henares 2ª Ampliación” en el término municipal de Marchamalo, en base a las observaciones que a continuación se exponen, según las cuales se deberá completar y/o subsanar el expediente por el Ayuntamiento:

- . Deben clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos señalados en la Resolución sobre Evaluación Ambiental de la Modificación, publicada en el DOCM el 30-07-2007, correspondientes a un hábitat de protección especial, la Vereda de Cantalobos y el cauce del Arroyo del Val, bajo las categorías que se mencionan en dicha Resolución. La banda de protección de la Vía pecuaria será de 3 metros desde su linde.
- . Dichos terrenos, que deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección, no podrán incluirse ni en el ámbito del sector ni en el área de reparto en la correspondiente ficha.
- . Debe optarse por establecer la ordenación detallada completa en los planos o por remitirla al Plan Parcial de desarrollo, ya que el no establecer completamente ésta puede dar lugar a equívocos.
- . Debe aclararse si se pretende alterar la calificación de la zona verde ubicada actualmente en suelo urbano y reclasificar terrenos urbanos para incluirlos en el sector. De pretenderse esto, se motivará en la Memoria su inclusión en el suelo urbanizable y se justificará la compensación de la zona verde suprimida en el ámbito del sector, al margen de los estándares del art. 31 TRLOTAU. En caso de no pretenderse alterar ni la clasificación ni la calificación del suelo urbano colindante, se corregirán los Planos de la propuesta. En su caso, la modificación de la zona verde ubicada en suelo urbano deberá tramitarse por el procedimiento previsto en el art. 39.3. TRLOTAU.
- . Debe presentarse la documentación refundida del PGOU que se señala en este informe. Asimismo en el plano de propuesta se contendrá íntegramente el ámbito del sector.
- . Debe solicitarse, de acuerdo con el art.25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, tanto en relación con los usos propuestos en la zona de policía de cauces como en relación a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. De acuerdo con la Resolución de Evaluación Ambiental, se deberá aportar certificado de la entidad suministradora en la que se asegure la capacidad del citado organismo.
- . Debe aportarse el Visado de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre protección del Patrimonio Arqueológico.



Acta 3/2007
Página 5 de 10

Una vez subsanadas las deficiencias detectadas y completado el expediente administrativo, se remitirá éste junto con documento de planeamiento diligenciado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.”

4. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial del Sector El Reino de Don Quijote del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 24.3 TRLOTAU (19.8 Reglamento de Planeamiento), 31.2 TRLOTAU (25 Reglamento de Planeamiento) y 110.3.b) TRLOTAU.

Siendo las 10:45 horas, la ponente pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

El Ayuntamiento de Ciudad Real solicita informe en la tramitación del expediente del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del Sector suelo urbanizable del PGOU de Ciudad Real, denominado ERDQ, en relación con los siguientes aspectos:

- 1) Ampliación del plazo para la ejecución de las obras de urbanización del PAU a 12 años, frente a la regla general de 5 años, que requiere pronunciamiento favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con el artículo 110.3.b) del TRLOTAU.
- 2) Minoración de los estándares legales de dotaciones públicas, que requiere resolución motivada del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con los artículos 31.2 del TRLOTAU y 25 de Reglamento de Planeamiento.
- 3) Disminución de la edificabilidad para viviendas sujetas a un régimen de protección pública al 20% de la total residencial materializable, lo que requiere informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo de acuerdo con los artículo 24.3.b) del TRLOTAU y 19.8.b) del Reglamento de Planeamiento.

Además de lo solicitado por el Ayuntamiento, debe emitirse informe respecto de los siguientes aspectos:

- 1) De acuerdo con lo previsto en la Orden del Consejero de Vivienda y Urbanismo de 27-02-2006, el cumplimiento de lo dispuesto en el Informe de adecuación a la Evaluación Preliminar Ambiental de 11-05-2005, en cuanto al llenado y mantenimiento de todas las lagunas, incluida la central.
- 2) A fin de comprobar si procede o no el informe a la Comisión Regional de Urbanismo previsto en el art.38.3 TRLOTAU, adecuación de la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial a la ordenación prevista en el PGOU.

Se formulan diversas cuestiones en la exposición de este asunto:



Acta 3/2007
Página 6 de 10

- En primer lugar, el Ilmo. Sr. Director General de Familia, D. Matías Segundo Nieto, pregunta si es posible una ampliación del plazo que aumente el establecido legalmente como común 2,4 veces. El Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo contesta que es jurídicamente posible con carácter excepcional y previa justificación de conformidad con el artículo 110.3.b) TRLOTAU, pero que en este caso, y según los informes obrantes en el expediente, se hace precisa una motivación más extensa de tal ampliación.

- D. Antonio Fernández-Pacheco López, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha pregunta por qué no se divide el Sector en más Unidades de Actuación. A lo que el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo contesta que la delimitación de una única unidad de actuación en el sector ha sido determinación propia del promotor de la actuación a la hora de formular el Programa de Actuación Urbanizadora.

- El Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental, D. Miguel Chillarón Yuste, pregunta a la ponente cuales serían a su juicio las consecuencias de la reducción de zonas verdes o espacios libres para aquellas familias que no tengan acceso a las zonas verdes privadas. La ponente contesta que, en todo caso, existe en la actuación la dotación de zonas verdes públicas, y que dicha reducción está permitida para casos como el presente por la ley, dado que la misma reúne los requisitos legalmente exigibles para tal fin.

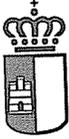
Pregunta D. Ismael Belmonte Gómez, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, si existe algún mecanismo para destinar la monetarización sustitutiva de la disminución de la edificabilidad para viviendas sujetas a un régimen de protección pública se destine precisamente a ese fin. A lo que el Ilmo Sr. Director General de Urbanismo contesta que el destino del patrimonio público del suelo de los municipios está definido por ley y que su gestión corresponde al correspondiente consistorio.

- La Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial, Amparo Sánchez Casanova, interviene para comentar el problema existente en la delimitación de los términos municipales de Ciudad Real y Carrión de Calatrava y explica que dicha cuestión no afecta al contenido del Plan, por lo que no supone modificación del mismo. A este respecto, se solicitará informe a la Dirección General de la Administración Local para que se aclare dicho extremo.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículo 110.3. b) del TRLOTAU y 7.1.n) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Organos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se ACUERDA emitir informe del Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial del Sector El Reino de Don Quijote del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ejecución del planeamiento mediante la delimitación de una unidad de actuación no es una imposición del planeamiento general, sino la opción elegida por el Agente



Acta 3/2007
Página 7 de 10

Urbanizador, ya que en la propia Orden de aprobación definitiva se contempla la posibilidad de fijar el desarrollo mediante un Plan Parcial o más. Asimismo, de acuerdo con el art.110.2 del TRLOTAU los Programas pueden abarcar una o varias unidades completas.

- A pesar de establecerse una sola unidad de actuación se pretende la ejecución de la urbanización delimitando tres fases, lo que supone una incongruencia a la vista de lo establecido en el artículo 29 del TRLOTAU que define las Unidades de Actuación Urbanizadora como el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, por lo que debe eliminarse la delimitación de las tres fases propuestas, que, en todo caso, tampoco se han delimitado conforme a los criterios establecidos en el artículo 29 RP, que son análogos a los establecidos en el artículo 28 del mismo texto legal por lo que en suelo urbanizable no se contempla la posibilidad de que sean discontinuas, debiendo garantizarse la continuidad armónica con los suelos colindantes.

- En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística: "La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano", se redactará un Proyecto de Urbanización para toda la Unidad de Actuación.

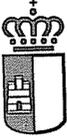
Finalmente, una vez rectificado el documento de acuerdo con lo anteriormente expresado, eliminando la división en tres fases, debe aportarse el calendario del desarrollo de los trabajos de urbanización en la única unidad de actuación delimitada y motivarse las circunstancias especiales por las que se solicita la ampliación del plazo de ejecución hasta 12 años.

De conformidad con lo dispuesto en los artículo 31.2 del TRLOTAU, 25 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.m) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se ACUERDA emitir informe del Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial del Sector El Reino de Don Quijote del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en base a las observaciones que a continuación se exponen, según las cuales se deberá completar y/o subsanar el expediente, a los efectos de obtener la minoración de los espacios libres :

- A fin de cubrir el déficit de 238.759,60 m² de zonas verdes deben cuantificarse y señalarse los jardines privados en las Parcelas de los Usos Terciarios-Hoteleros, que se expone que complementan la zona verde pública suprimida. Podrán también computar los jardines privados del resto de parcelas terciarias y residenciales. A estos efectos, y en la cartografía del Plan Parcial de Desarrollo, no será necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de las parcelas privadas, sí bien sí deberán cuantificarse estas en la Memoria y Normativa de dicho instrumentos.

- En todo caso, para poder computar dichas zonas verdes deberán cuantificarse y garantizar que la superficie disminuida queda sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

- El campo de Golf deberá computarse como un equipamiento dotacional privado en los cuadros justificativos de acuerdo con lo establecido en el Anexo II RP.



Acta 3/2007
Página 8 de 10

- Se deberá presentar un cuadro acreditativo del cumplimiento de los estándares de calidad urbana de manera que garantice efectivamente el cumplimiento de éstos, incluyendo tanto las dotaciones públicas como las privadas que se localicen en parcela propia o en parcelas destinadas a usos terciarios y residenciales.

- De conformidad con lo dispuesto en los artículo 24.3 del TRLOTAU, 19.8 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.I) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la disminución al 20% del porcentaje de edificabilidad residencial materializable con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la comprobación de la adecuación del PAU a lo establecido en la Orden del Consejero de Vivienda y Urbanismo de fecha 27 de Febrero de 2007 y a la ordenación estructural vigente, se **ACUERDA** emitir informe en base a las siguientes consideraciones:

- En el documento de Planeamiento Parcial se debe excluir expresamente el abastecimiento de agua potable o subterránea para riego y lagos artificiales. En todo caso, el informe de adecuación a la EAP no exceptúa de esta prohibición las zonas verdes privadas de los usos residenciales, terciarios y dotacionales.

- Asimismo, se debe cumplir lo establecido en dicho informe para los consumos de agua máximos.

Finalmente, en relación con la adecuación del Plan Parcial contenido en el PAU a la ordenación estructural del PGOU, se **ACUERDA** emitir informe en base a las siguientes consideraciones:

- Sobre el reajuste de superficies: la exclusión del ámbito del sector de los terrenos pertenecientes al municipio de Carrión de Calatrava no sería propiamente una Modificación de la clasificación del suelo, que no podría tramitarse hasta transcurrido el plazo de un año desde la publicación de la Orden aprobatoria de la Modificación Puntual del Plan General de Ciudad Real Sector ERDQ (DOCM 26-03-2007), de acuerdo con lo previsto en el art. 41.3.b) del TRLOTAU, ya que dicha Modificación no podía afectar al ámbito de otro municipio. No obstante, el Ayuntamiento deberá remitir copia de la delimitación del término municipal, para la justificación de la existencia de este error material. Asimismo, se solicitará informe a la Dirección General de la Administración Local para que se aclare dicho extremo.

- En cuanto a la innovación de los sistemas generales calificados como destino a espacios libres: se recalifica parte del Sistema General de Espacios libres de Protección del Ave, para ampliar la reserva de Sistema General de Comunicaciones Estación Tren Ligero, cuando de conformidad con el art. 41.3.b), estas modificaciones no pueden tramitarse hasta transcurrido un año de la publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Urbanismo por la que se aprobó la Modificación del PGOU que desarrolla este Plan Parcial y que se publicó el 26-03-2007 en el DOCM y, en todo caso, habrían de ser articuladas por medio de la correspondiente innovación del planeamiento, bien por medio de modificación puntual (art. 41 TrLOTAU), bien por medio del correspondiente Plan Parcial de Mejora (art. 17 B) TrLOTAU).



Acta 3/2007
Página 9 de 10

5. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de nave-almacén agrícola en el polígono 94, parcelas 181 y 183 de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.

Siendo las 11:25 horas, la ponente inicia la exposición del último asunto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente acta como Anexo.

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 37.2, 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave-almacén agrícola en el polígono 94, parcelas 181 y 183 de Santa Ana (Albacete), sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

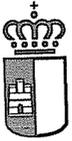
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Extremos estos cuyo efectivo cumplimiento deberá acreditarse ante esta Comisión Regional de Urbanismo.”

6. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, no formulándose ningún ruego ni pregunta, dando por



Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Urbanismo

Acta 3/2007
Página 10 de 10

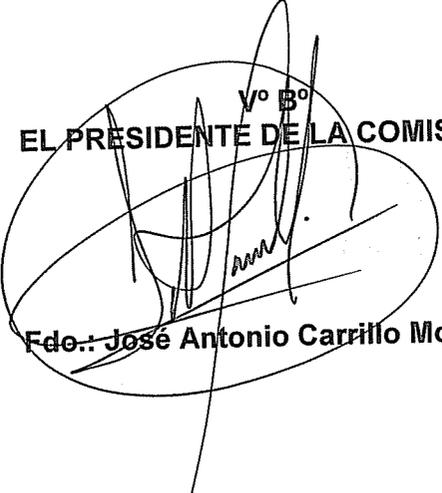
concluida la sesión siendo las once horas y treinta dos minutos del día diecinueve de octubre de dos mil siete.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

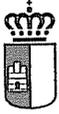
Fdo.: Beatriz Díez Fernández



Yº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Fdo.: José Antonio Carrillo Morente



(C.R.U. 19-10-2007)

2.- INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 29 DEL P.G.O.U. DE ALBACETE.

Visto el documento de Modificación Puntual Nº 29, que afecta a la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete y que ha remitido el Ayuntamiento para el informe previo previsto en los artículos 36.2 B) del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, se informa lo siguiente:

OBJETO DE LA INNOVACIÓN:

La presente innovación tiene por objeto el cambio de calificación de una parcela ubicada en la Avenida de Castilla-La Mancha esquina Avenida de Gregorio Ancos, que pasa de estar calificada como sistema general de equipamiento educativo a calificarse como sistema general de equipamiento de contingencia.

La parcela afectada por la Modificación tiene una superficie de 33.610,48 m².

Asimismo, se incluye en el Catálogo de Bienes Protegidos el edificio Giner de Los Ríos situado en dicha parcela, asignándosele la categoría de protección ambiental grado 1º.

INNECESARIEDAD DEL DESTINO EDUCATIVO DE LA PARCELA.

La Diputación de Albacete acordó en sesión plenaria de 8-03-2007 la cesión de la parcela afectada por la modificación a la Administración General del Estado para su utilización por el Ministerio de Justicia para la construcción de los futuros edificios judiciales de Albacete.

Consta en el documento que el Ayuntamiento ha solicitado con fecha de 17-04-2006 informe de la Consejería de Educación en virtud del art.39.6 del TRLOTAU, ya que se desafecta la parcela del uso educativo. Al no haberse recibido en el Consistorio el mencionado informe transcurrido el plazo de un mes, presumen la conformidad de dicha Consejería con el cambio de calificación propuesto.

El uso público de equipamiento de contingencia propuesto en la modificación cumple los requisitos establecidos en el art.39.6 del TRLOTAU.

CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "GINER DE LOS RÍOS".

Queda justificado en el documento la inclusión del edificio, construido por el arquitecto Baldomero Pérez Villena en los años cincuenta, en el Catálogo de Bienes Protegidos, con el tipo de protección Ambiental grado 1º.



No obstante, en la ficha presentada deberá recogerse que existen limitaciones a la alteración del elemento cubierta, en congruencia con lo expuesto en la Memoria del documento y el art.4.2.4.3 a) de las Normas Urbanísticas:

" A la vista de lo expuesto, se considera justificada la inclusión de dicho inmueble en el Catálogo de Bienes Protegidos con tipo de protección ambiental grado 1º, que permita la conservación de sus elementos de interés existentes (fachada y formación de cubierta) posibilitando la intervención en todo lo demás."

INFORME:

No se plantean objeciones a la Modificación del PGOU nº 29, observándose que, en congruencia con lo expresado en la Memoria del documento y el art.4.2.4.3 a) de las Normas Urbanísticas, se debe limitar la alteración del elemento cubierta en la ficha del Catálogo propuesta.

Una vez aprobada inicialmente la modificación, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación y el expediente administrativo completo, para su aprobación definitiva por el Consejero.

Toledo, 17 de octubre de 2007
LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA

Fdo: Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell.



(CRU 19-10-2007)

3.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE GUADALAJARA-MARCHAMALO EN EL SECTOR INDUSTRIAL SP.PP-41 "HENARES 2ª AMPLIACIÓN" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARCHAMALO.

Visto el expediente de Modificación del PGOU de Guadalajara-Marchamalo en el Sector industrial SP.pp-41, que requiere informe de la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el art.136.3 del Reglamento de Planeamiento, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Marchamalo el 13-07-2005 suscribió Convenio con SEPES a fin de desarrollar la Actuación Industrial SP.pp-41 "Henares 2ª Ampliación", para dotar al municipio de suelo debidamente urbanizado apto para el uso industrial y de servicios.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

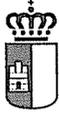
Se plantea una modificación de la ordenación estructural del PGOU que tiene por objeto reclasificar como suelo urbanizable de uso industrial una superficie de alrededor de 21,82 ha, actualmente clasificada como suelo rústico protegido, a fin de integrarla en el sector SP.pp-41 del suelo urbanizable.

Los terrenos se ubican en el Este del núcleo urbano de la ciudad entre la Autopista R-2 y la carretera de Marchamalo CM-1002, colindante con el Polígono Industrial Henares y el sector de suelo urbanizable programado del vigente Plan General SP.p.p.-41 Henares 2ª Ampliación.

En el ámbito de la actuación se encuentra un arroyo, un hábitat de especial protección y la vía pecuaria Vereda de Cantalobos.

TRAMITACIÓN

- El 13-07-2005 El Director General de SEPES y el Alcalde de Marchamalo suscriben un Convenio de Colaboración a fin de dotar al municipio de suelo industrial debidamente urbanizado.
- Se somete la Modificación a información pública mediante anuncios en el DOCM (28-04-2007) y diario Nueva Alcarria (7-04-2007).



- Se solicitan informes del municipio de Guadalajara, Fontanar y Cabanillas del Campo, colindantes con el de Marchamalo, de la Consejería de Bienestar Social, de la Consejería de Obras Públicas, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a la que se remite documentación a los efectos del art.27 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- El Ayuntamiento de Guadalajara solicita un ejemplar de la Modificación en soporte papel, que el Ayuntamiento de Marchamalo remite en fecha 24-05-2007.
- La Consejería de Bienestar Social, tras la rectificaciones presentadas por el Ayuntamiento emite informe favorable en materia de Accesibilidad.
- La Dirección General del Agua emite informe sobre "Saneamiento-Depuración y Abastecimiento". En el informe emitido se señala: *"Considerando que la actuación aquí informada no repercute en un incremento de población ni volumen de agua potable demandada y vertido de aguas residuales, no se presenta ninguna objeción en esta materia."*
- La Consejería de Medio Ambiente resolvió que la Modificación no necesitaba someterse a Evaluación Ambiental, debiéndose tener en cuenta las medidas vinculantes y las medidas necesarias. Dicha Resolución se publicó el 30-07-2007 en el DOCM.
- Constan certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de Marchamalo sobre el trámite de información pública, durante el cual no se presentaron alegaciones, y el trámite de consulta a las administraciones afectadas, en el que se relacionan los informes recibidos en el Ayuntamiento de Marchamalo.
- En relación con los municipios colindantes consultados, ninguno plantea objeciones, señalándose que el 27-07-2007 el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, al que también pertenece parte del Polígono del Henares, ha informado favorablemente la Modificación.
- El Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo aprobó inicialmente la Modificación el 7-08-2007.

OBSERVACIONES A LA TRAMITACIÓN

- En la Resolución Motivada sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual se señala que "dado que el desarrollo de la presente modificación conlleva nuevas demandas de los recursos hídricos, previamente a la presentación del correspondiente proyecto de urbanización se requiere aportar en la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara el certificado de la entidad suministradora del agua, en el que se asegure la capacidad del citado organismo para abastecer el caudal demandado por el desarrollo del planeamiento sin menoscabo del resto de suministros



comprometidos en el Municipio." Asimismo, se pone de manifiesto que existe un arroyo en el ámbito de la actuación.

A la vista de lo anterior, debe solicitarse, de acuerdo con el art.25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, tanto en relación con los usos propuestos en la zona de policía de cauces como en relación a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

- En la mencionada resolución se advierte que se deberán cumplir con los condicionantes que establezca el Visado/ Resolución emitido por la Dirección General de Patrimonio y Museos en el que queda establecida la protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, por lo que dicho Visado debe aportarse en el expediente.

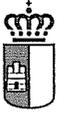
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La Modificación incorpora al suelo urbanizable terrenos pertenecen a las siguientes clases de suelo, de acuerdo con el vigente PGOU y el Reglamento de Suelo Rústico:

A) SUELO RÚSTICO:

La modificación afecta a suelo rústico protegido de las siguientes categorías, de acuerdo con el PGOU de Guadalajara y con el apartado 1.b) de la Disposición Transitoria Segunda:

- 1) Entorno de núcleo de población: En el documento de planeamiento se señala que los terrenos pertenecen a suelo rústico protegido dentro de la categoría de "entorno de población", que según dicho documento es de protección estructural, asignándosele la referencia SRP-1. Dicha categoría engloba a todos aquellos terrenos que por ser colindantes con los núcleos existentes, deben preservarse en orden a no comprometer la estructura, las vistas o imagen o la utilización futura de los mismos.
Este tipo de suelo rústico no es equiparable a ninguno de los tipos de suelo rústico protegido del TRLOTAU, puesto que de acuerdo con la Memoria del PGOU se plantea esta categoría con la misma finalidad que el Suelo Urbanizable no Programado.
En los casos en que no esta delimitada la separación de este tipo de protección, de acuerdo con el art.112 de las Normas Urbanísticas se considera una franja de 200 m.
- 2) Alta Productividad Agrícola: en el plano de Estructura Orgánica del Término Municipal los suelos afectados por la modificación se clasifican como suelo rústico de protección S.R.P.-3.
- 3) Cañadas y vías pecuarias: la modificación afecta a 221 m² de suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental que pertenecen a una vía pecuaria, denominada Vereda de Cantalobos o del Cuerno Blanco. En la



Resolución de la Consejería de Medio Ambiente se señala como medida vinculante la adscripción obligatoria dicha Vereda al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, imponiéndose una anchura de las bandas de protección de 3 m desde la linde de la vía pecuaria.

- 4) **Cauce público:** De acuerdo con la Resolución sobre Evaluación Ambiental los cursos hídricos afectados por la modificación puntual de planeamiento son el arroyo Marchamadillo y el Arroyo del Val, afluentes del río Henares. El arroyo de Marchamadillo no cuenta con un cauce definido, debido a las continuas obras realizadas sobre el, contando con la autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Por tanto, es el Arroyo del Val el único que se ve afectado por el cambio de planeamiento planteado.
- 5) **Hábitat de Protección Especial** definido en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza: En el límite oeste del sector, de acuerdo con la Resolución de Evaluación Ambiental, hay un pequeño arroyo o antiguo canal, con un pequeño bosque de álamo negro (*Populus nigra*), cañas (*Arundo donax*) y juncos (*Juncos sp.*) que se dan cobijo a una gran variedad fringílicos. Estas formaciones conforman un hábitat de protección especial (Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza).

En todo caso, de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente deben mantener la clasificación de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial protección, los siguientes terrenos:

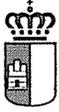
- El hábitat de protección especial existente, bajo la categoría de "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural."
- El cauce existente, junto con su zona de protección de dominio público hidráulico, bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental."
- La vía pecuaria Vereda de Cantalobos o del Cuerno Blanco, bajo la categoría de "Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental". La anchura mínima de las bandas de protección será de 3 m desde su linde.

B) SUELO URBANO:

En la documentación gráfica el sector delimitado incorpora en su linde este una parte de terrenos clasificados como suelo urbano, en los que el plan calificaba una zona verde que no se mantiene.

En la Memoria de la Modificación no se menciona la inclusión de suelo urbano ni la supresión de la zona verde.

Por ello, debe resolverse esta contradicción o bien, excluyendo del ámbito del sector los terrenos de suelo urbano y manteniendo la calificación de la zona verde prevista en el PGOU o motivando en la Memoria su inclusión en el suelo



urbanizable y justificando la compensación en el ámbito de la zona verde suprimida, al margen de los estándares del art.31 TRLOTAU.

ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Se comparan en el siguiente cuadro las determinaciones vigentes y propuestas en el PGOU:

	PGOU-99	PROPUESTA	DIFERENCIA
SUPERFICIE BRUTA (m ² _s)	500.454	731.445,27	230.991,27
SUP. SS GG (m ² _s)	0	0	0
SUP NETA (m ² _s)	500.454	725.689,13	225.235,13
EDIF. USO INDUSTRIAL (m ² _e)	364.062	433.817,93	69.755,93
SUP. AREA DE REPARTO	500.454	725.689,13	225.235,13
APROVECH. TIPO (m ² _e /m ² _s)	0,727	0,59780133	0,129
SUP.ZONAS VERDES S.L. (m ² _s)	49.545 (debía adaptarse art.31 LOTAU mín: 50.045)	74.633,23	49.861,23
EQUIPAM. S.L.(m ² _s)	24.772 (debía adaptarse art.31 LOTAU mín:25.022,5)	37.947,02	13.175,02
VIARIO S.L.(m ² _s)	69.443	156.187,03	86.744,03
INFRAESTRUCTURAS		2.230	2.230
CAMINO		3905,34	
SNUP vía pecuaria		5.756,14	

Observaciones:

- 1) De acuerdo con la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 02-02-2002 la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable cuyas dotaciones fueran inferiores a las establecidas en el art.31 de la LOTAU se adaptará al mencionado artículo. En la ficha del sector SP.pp-41 las reservas de zonas verdes y equipamientos locales incumplían el art.31 de dicha Ley, por lo que las determinaciones de la ficha relativas a los estándares de dicho artículo, zonas verdes y equipamientos, no pueden entenderse definitivamente aprobadas.
- 2) La superficie de suelo rústico de protección ambiental correspondiente a la vía pecuaria no puede computar en la superficie del sector, ni del área de reparto.



Igualmente no computarán las superficies del cauce y del hábitat de protección especial que deben clasificarse como suelo rústico protegido.

- 3) En el plano de propuesta no se contempla la ordenación detallada completa, ya que no se localiza la parcela correspondiente a equipamientos. Asimismo, tampoco se señala la parcela destinada a infraestructuras. Sin embargo, sí se grafían las zonas verdes.

MODIFICACIÓN DE LAS ZONAS VERDES DELIMITADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

En los núcleos menores del PGOU de Guadalajara, entre los que se incluía el "nuevo término municipal" de Marchamalo, los sectores del suelo urbanizable se diferenciaban según su clave, en SP.od y SP.pp, ya que los primeros se trataban de sectores en suelo urbanizable con ordenación detallada y los segundos sectores del suelo urbanizable remitido a Plan Parcial.

A la vista de la clave del sector SP.pp-41, para su desarrollo debía redactarse un Plan Parcial, aunque en el PGOU figuraban datos en la ficha correspondientes a la ordenación detallada y asimismo se grafían zonas verdes, equipamientos y viario en su ámbito.

Respecto a dichas determinaciones debe precisarse lo siguiente:

- En el art.95 de las Normas Urbanísticas del PGOU se señala lo siguiente: "*Los Planes Parciales que desarrollen Polígonos especificados en la clasificación de suelo del Plan General, tendrán capacidad para concretar o modificar en su caso, las determinaciones que se refieren a la delimitación de zonas de usos pormenorizados dentro de los característicos fijados por el Plan General, la ubicación de las reservas de dotaciones de Sistema local de equipamientos, el trazado y características de la red viaria interior del sector, permaneciendo como vinculante la Red Viaria principal y de ambiente así como la localización de centralidades, señaladas como tal en los planos del Plan General.*"

- En el apartado segundo de la parte Resolutiva de la Orden de 2-02-2002, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones del PGOU de Guadalajara suspendidas por la de 25-02-1999, se señala lo siguiente:

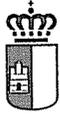
"

III.-Resolución

En mérito a lo antedicho, de acuerdo con la Comisión Regional de Urbanismo y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, he resuelto:

.....

Segundo: Declarar que, en los casos que a continuación se indican, esta aprobación queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que igualmente se especifican, a fin



de subsanar deficiencias que se han puesto de manifiesto en las consideraciones precedentes:

a) La ordenación detallada de los sectores SP.od.51, 52, 61, 62 y 91 se adaptará al art.31 de la LOTAU antes de proceder a su ejecución. Igualmente se procederá en cualquier otro sector de suelo urbanizable cuyas dotaciones sean inferiores a las establecidas en el mencionado artículo.

.....

La exigencia de reparación de estas deficiencias, de carácter no sustancial, se formula sin perjuicio de la entrada en vigor de las restantes determinaciones, que constituyen la práctica totalidad del Plan.

Una vez que se cumpla lo previsto en las letras b), c) y d) anteriores se dará cuenta a esta Consejería conforme a lo dispuesto en el art.132.3.b), "in fine" del Reglamento de Planeamiento¹. Del mismo modo se procederá a medida que se vayan efectuando las subsanaciones requeridas en la letra a) para ciertos sectores del suelo urbanizable."

No consta que el Ayuntamiento haya procedido a la subsanación de las deficiencias detectadas en el ámbito del Sector.SP.pp-41, en el que las determinaciones de zonas verdes y equipamientos no cumplían lo establecido en el art.31 de la LOTAU, por lo que no pueden considerarse vigentes.

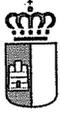
Por tanto, la alteración de las zonas verdes grafiadas en los planos del PGOU, no puede considerarse innovación de de determinaciones del PGOU, ya que éstas nunca se aprobaron, y consecuentemente, no puede hablarse de modificación cualificada del Plan ni le es de aplicación lo previsto en el art.39.3 TRLOTAU. Precisamente, la presente Modificación que se tramita, que cumple lo previsto en el TRLOTAU para zonas verdes y equipamiento en las fichas, es el instrumento de planeamiento que va a subsanar las deficiencias detectadas en la Orden de 02-02-2000.

En una de las zonas verdes se localizan unos terrenos con una superficie aproximada de 1.600 m² que no cuentan con acceso viario, por lo que no podrían adquirir la condición de solar.

Al margen de lo anterior, se elimina una zona verde ubicada actualmente en suelo urbano, en terrenos que se incluyen en el ámbito del sector propuesto, si bien en la Memoria de la Modificación no se menciona ni la inclusión de suelo urbano ni la supresión de la zona verde.

Por ello, debe resolverse esta contradicción o bien, excluyendo del ámbito del sector los terrenos de suelo urbano y manteniendo la calificación de la zona verde prevista en

¹ Último párrafo del art .132.3.b) del Reglamento de Planeamiento de 1978: "Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales, el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entra en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la Entidad u Organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.



el PGOU o motivando en la Memoria su inclusión en el suelo urbanizable y justificando la compensación en el ámbito de la zona verde suprimida, al margen de los estándares del art.31 TRLOTAU.

En el caso de alterar dicha zona verde, sí deberá tramitarse la modificación de acuerdo con lo previsto en el art.39.3, requiriéndose informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo.

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA DEL PGOU DE GUADALAJARA-MARCHAMALO:

Debe presentarse documentación refundida del PGOU correspondiente a los siguientes documentos del Planeamiento :

- Plano de Estructura orgánica E: 1:10.000 Hoja 3.
- Plano de Clasificación del Suelo E: 1:5000 Hoja 1.
- Plano de Calificación del Suelo E: 1: 5000 Hoja 1.
- Planos de Ordenación Detallada E: 1:1000 Hojas 65,71,72,79 y 80.

En todo caso, en el plano de propuesta habrá de contenerse íntegramente el ámbito del sector.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior debe advertirse al Ayuntamiento que subsane y/o complemente el documento con las siguientes cuestiones:

- Deben clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos señalados en la Resolución sobre Evaluación Ambiental de la Modificación, publicada en el DOCM el 30-07-2007, correspondientes a un hábitat de protección especial, la Vereda de Cantalobos y el cauce del Arroyo del Val, bajo las categorías que se mencionan en dicha Resolución. La banda de protección de la Vía pecuaria será de 3 metros desde su linde. Dichos terrenos, que deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección, no podrán incluirse ni en el ámbito del sector ni en el área de reparto en la correspondiente ficha.
- Debe optarse por establecer la ordenación detallada completa en los planos o por remitirla al Plan Parcial de desarrollo, ya que el no establecer completamente ésta puede dar lugar a equívocos.
- Debe aclararse si se pretende alterar la calificación de la zona verde ubicada actualmente en suelo urbano y reclasificar terrenos urbanos para incluirlos en el sector. De pretenderse esto, se motivará en la Memoria su inclusión en el suelo urbanizable y se justificará la compensación de la zona verde suprimida en el ámbito del sector, al margen de los estándares del art.31 TRLOTAU. En caso de no pretenderse alterar ni la clasificación ni la calificación del suelo urbano colindante, se corregirán los Planos de la propuesta.



En su caso, la modificación de la zona verde ubicada en suelo urbano deberá tramitarse por el procedimiento previsto en el art.39.3. TRLOTAU.

- Debe presentarse la documentación refundida del PGOU que se señala en este informe. Asimismo en el plano de propuesta se contendrá íntegramente el ámbito del sector.
- Debe solicitarse, de acuerdo con el art.25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, tanto en relación con los usos propuestos en la zona de policía de cauces como en relación a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. De acuerdo con la Resolución de Evaluación Ambiental, se deberá aportar certificado de la entidad suministradora en la que se asegure la capacidad del citado organismo.
- Debe aportarse el Visado de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre protección del Patrimonio Arqueológico.

Una vez subsanadas las deficiencias detectadas y completado el expediente administrativo, se remitirá éste junto con documento de planeamiento diligenciado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Toledo, 17 de octubre de 2007
LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA


Fdo: Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell.



INFORME SOBRE EL PAU DEL SECTOR ERDQ "EL REINO DE DON QUIJOTE" DEL PGOU DE CIUDAD REAL.

A la vista del PAU del Sector ERDQ se informa lo siguiente:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:

- El 13-04-2007 "El Reino de Don Quijote de la Mancha S.A.", presenta documentación del PAU en el Ayuntamiento para su tramitación.
- De acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos Municipales el contenido sustantivo de la Actuación Urbanizadora *"se valorará previamente al acuerdo de plenario de adjudicación y/o aprobación, si procede, a los efectos de que los servicios técnicos municipales, en base a las peculiaridades y las especialidades que conlleva el desarrollo urbanístico del sector, realicen las consideraciones y/o manifestaciones sobre el contenido de la alternativa técnica que consideren necesario para el correcto desarrollo del sector, considerando igualmente, las determinaciones que los organismos con intereses públicos afectados realicen a través de los respectivos informes emitidos durante la concertación interadministrativa practicada durante el trámite de información pública."*
- El PAU se sometió a información pública mediante anuncios en La Tribuna el 21-04-2007, y en el DOCM el 30-04-2007.
- Se han solicitado informes a las Delegaciones de Bienestar Social, Educación y Ciencia, Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Obras Públicas, a la Dirección General del Agua, a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, a la Unidad de Carreteras del Estado, a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, a ADIF, a las Direcciones Generales de Patrimonio e Infraestructuras del Ministerio de Defensa.
- La Unidad de Carreteras del Estado informa desfavorablemente el documento, instando a que se revise la documentación aportada de acuerdo con las condiciones que se establecen.
- El Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras públicas informa que el PAU no afecta a Carreteras Autonómicas.
- La Delegación de Educación y Ciencia señala que no emitirá informe tras la Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Se han remitido avisos a los titulares de derechos afectados.
- Carmen González Martín-Palomino presenta alegaciones relativas al incumplimiento del principio de equidistribución, disfuncionalidad de la solución propuesta y discriminación del resto de propietarios.
- Azucarera EBRO S.L., presenta escrito en el que expone sus preferencias en cuanto a la adjudicación de parcelas en la reparcelación, manifestando el potencial de la implantación de una nueva actividad industrial en los suelos actuales de la fábrica azucarera, con las siguientes molestias, de ruidos y olores en las nuevas zonas residenciales limítrofes que se ordenan.
- El Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica emite informe sobre Abastecimiento y Saneamiento y Depuración de Agua.
- La Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa informa favorablemente el Proyecto.
- La Delegación de la Consejería de Agricultura no plantea objeciones.



- El 17 de agosto de 2007 se publica el anuncio del plazo de información pública del Estudio de Impacto Ambiental.
- No consta acuerdo de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

ANTECEDENTES:

En fecha 26-03-2007 se publicó en el DOCM la Orden de 27-02-2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real Sector del suelo urbanizable ERQD.

En su parte resolutive, la Orden señala lo siguiente:

"...he resuelto:

"Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, de creación del Sector de Suelo Urbanizable El Reino de Don Quijote, en el que se integrarán los Proyectos Singular Interés del complejo terciario aprobados y el anterior Sector A-VARN residencial del Plan General, que desaparece, afectando así mismo a otros terrenos contiguos ubicados en el lugar denominado Valcansado, si bien, con la puntualización de que para la redacción y aprobación de los instrumentos correspondientes de desarrollo y ejecución de planeamiento, en cuanto al llenado y mantenimiento de todas las lagunas, incluida la central, se deberá contemplar lo dispuesto en el Informe de adecuación a la Evaluación Preliminar Ambiental de 15-11-2005, emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Asimismo, se señala que, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial o los Planes Parciales de desarrollo de este ámbito por parte del Ayuntamiento-Pleno de Ciudad Real, deberá solicitarse por éste informe a la Consejería de Vivienda y Urbanismo para la comprobación del cumplimiento de los términos expuestos en la presente Orden, y de los criterios recogidos en el artículo 24.3.b) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística."

SOLICITUD DE INFORME:

El Ayuntamiento de Ciudad Real solicita informe en la tramitación del expediente del Programa de Actuación Urbanizadora, para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del Sector suelo urbanizable del PGOU de Ciudad Real, denominado ERDQ, en relación con los siguientes aspectos:

- 1) Ampliación del plazo para la ejecución de las obras de urbanización del PAU a 12 años, frente a la regla general de 5 años, que requiere pronunciamiento favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con el art.110.3.b) del TRLOTAU.



- 2) Minoración de los estándares legales de dotaciones públicas, que requiere resolución motivada del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de acuerdo con el art.31.2 del TRLOTAU y 25 de Reglamento de Planeamiento.
- 3) Disminución de la edificabilidad para viviendas sujetas a un régimen de protección pública al 20% de la total residencial materializable, lo que requiere informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo de acuerdo con el art.24.3.b) del TRLOTAU, 19.8.b) del RP y art.7.1.k) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Además de lo solicitado por el Ayuntamiento, debe emitirse informe respecto de los siguientes aspectos:

- 1) De acuerdo con lo previsto en la Orden del Consejero de Vivienda y Urbanismo de 27-02-2006, el cumplimiento de lo dispuesto en el Informe de adecuación a la Evaluación Preliminar Ambiental de 11-05-2005, en cuanto al llenado y mantenimiento de todas las lagunas, incluida la central.
- 2) A fin de comprobar si procede o no el informe a la Comisión Regional de Urbanismo previsto en el art.38.3 TRLOTAU, adecuación de la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial a la ordenación prevista en el PGOU.

1.- AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

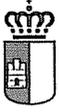
En el artículo 110.3.b) del TRLOTAU se señala en relación al plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora:

*"Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de estos."*

En el documento se especifica lo siguiente que puede incidir en el calendario de los trabajos y el plazo de ejecución de obras:

- Se justifica la solicitud de la ampliación del plazo previsto en base a la gran magnitud superficial de la actuación.

- En el Plan de Etapas se prevé una única unidad de actuación a desarrollar en tres fases, con el fin de adecuar el ritmo y características de la oferta al mercado, al



necesario faseado de la urbanización, y de manera especial, a la coordinación en el tiempo de la real utilización de las infraestructuras ambientales y el resto de sistema de abastecimiento.

La ejecución de las obras de urbanización se prevé en tres fases consecutivas de cuatro años como, máximo de duración cada una de ellas, por lo que el plazo máximo de ejecución total de las obras de urbanización se fija en 12 años a contar desde la fecha de inicio de las obras de urbanización de la Fase 1.

- Asimismo, también se indica que se propone al Ayuntamiento de Ciudad Real la recepción de las obras de urbanización correspondiente a cada una de las fases, una vez finalizadas las respectivas obras.

Respecto a lo anterior, se realizan las siguientes consideraciones:

- La ejecución del planeamiento mediante la delimitación de una unidad de actuación no es una imposición del planeamiento general, sino la opción elegida por el Agente Urbanizador, ya que en la propia Orden de aprobación definitiva se contempla la posibilidad de fijar el desarrollo mediante un Plan Parcial o más. Asimismo, de acuerdo con el art.110.2 del TRLOTAU los Programas pueden abarcar una o varias unidades completas.

- A pesar de establecerse una sola unidad de actuación se pretende la ejecución de la urbanización delimitando tres fases, lo que supone una incongruencia a la vista de lo establecido en el art. 29 del TRLOTAU que define las Unidades de Actuación Urbanizadora como el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, por lo que debe eliminarse la delimitación de las tres fases propuestas, que, en todo caso, tampoco se han delimitado conforme a los criterios establecidos en el art.29 RP, que son análogos a los establecidos en el art.28 del mismo texto legal por lo que en suelo urbanizable no se contempla la posibilidad de que sean discontinuas, debiendo garantizarse la continuidad armónica con los suelos colindantes.

- En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el art.36 del Reglamento de Gestión Urbanística: "La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano", se redactará un Proyecto de Urbanización para toda la Unidad de Actuación.

CONCLUSIÓN

Finalmente, una vez rectificado el documento de acuerdo con lo anteriormente expresado, eliminando la división en tres fases, debe aportarse el calendario del desarrollo de los trabajos de urbanización en la única unidad de actuación delimitada y motivarse las circunstancias especiales por las que se solicita la ampliación del plazo de ejecución hasta 12 años.



2.- MINORACIÓN DE LOS ESTÁNDARES LEGALES:

De acuerdo con el art.25 del Reglamento de Planeamiento los estándares fijados en el art 22 RP podrán minorarse siempre que se trate de sectores (S) autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 10 viviendas por hectárea o el de complejos industriales, terciarios o dotacionales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

No obstante, la minoración señalada en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50 %.

De acuerdo con el art.22.3 RP en sectores de uso global terciario la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada descontando la correspondiente a Sistemas Generales adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

A fin de determinar si procede la minoración de estándares habrá de analizarse lo siguiente:

- 1) Las características de la actuación, para comprobar si se encuentra en alguno de los supuestos descritos en el art.25 del Reglamento de Planeamiento.
- 2) Que la reducción de las reservas dotacionales públicas no sea superior al 50% y que el sector quede provisto de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

1) CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

De la Modificación del PGOU y en el documento de planeamiento parcial siguiente:

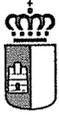
- El límite sur del Sector ERQD se halla a una distancia de alrededor 2,6 Km respecto al límite Norte del suelo clasificado en el vigente PGOU como rústico "reservado al desarrollo urbano" que rodea el núcleo urbano de Ciudad Real y a 3,2 Km de dicho núcleo, no habiendo continuidad con el resto del suelo urbano o urbanizable clasificado.

- El uso global mayoritario del sector es terciario, con una edificabilidad permitida de 2.361.764 m² frente a los 1.139.911 m² previstos para el uso compatible Vivienda turística-residencial.

- El art.22.6 del Reglamento de Planeamiento señala que se aplicarán a todo el sector los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario, que en este caso es el terciario.

2) ESTUDIO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN LA ACTUACIÓN:

En el documento de Planeamiento se expone sobre la reducción de estándares:



"Las parcelas reservadas cumplen los estándares de calidad urbana regulados en el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento. De acuerdo al art.25 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, se aplica la minoración de estándares de calidad urbana en suelo urbanizable del art.22, en función de las características básicas del sector descritas previamente: complejo terciario o dotacional aislado que queda provisto de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

Las superficies de dotaciones públicas y privadas superan el 100% de la reserva estándar fijada por el Reglamento. La superficie de zonas verdes públicas está complementada con espacio libre privado de los campos de golf y el correspondiente a jardines privados de las parcelas de las Parcelas de usos terciarios-hoteleros.

Estándares de calidad urbana (red de sistemas locales)

La justificación del cumplimiento de estándares del TRLOTAU y su Reglamento se realiza sobre la superficie del sector, sin sistemas generales adscritos, 6.726.231 m².

zonas verdes y dotaciones		100 %	Reducción 50 %	Ordenación P.P.
Zona verde	% m ² _s	10,00 % 672.623	50,00 % 336.312	345.982
Dotaciones	% m ² _s	5,00% 336.312	168.156 público 168.156 privado	172.278 164.043
Estándares totales	% m ² _s	15,00% 1.008.935	50,00% 504.467	682.753
Reparto de dotaciones por usos		Mínimo Reglamento		Ordenación PP
		105.904		121.871
Dotaciones de uso educativo (12 m ² _s /viv)				52.456
Dotaciones deportivas (6 m ² _s)		53.452		
Resto hasta total dotaciones		175.955		162.444
TOTAL		336.312		336.771

De acuerdo con el cuadro presentado como justificación no se establecerían las superficies suficientes requeridas en el art.25 RP, ya que no se han computado en el mismo los jardines ubicados en zonas verdes privadas ni el Campo de Golf, que si bien no puede computar como zona verde privada podrá computar como equipamiento deportivo privado, de acuerdo con el Anexo II RP.

Cuadro de cumplimiento de los estándares legales en la actuación:

El siguiente cuadro se ha realizado con los cuadros establecidos en la actuación, advirtiéndose que se han calculado los estándares de zonas verdes y equipamientos aplicando los porcentajes establecidos en el art.31 y 22 RP, a la superficie total ordenada del sector entendiendo que ésta es la que resulta de restar los sistemas generales adscritos (tanto exteriores como interiores) a la superficie bruta de la actuación:



		PAU	ESTANDARES LOTAU	50% ESTÁNDARES DOT PÚBLICA/ RESTO A COMPENSAR PRIVADAS
SUPERFICIE TOTAL m ² s	SUPERFICIE SECTOR (SIN SG)	5.847.416,00		
	SG INTERIORES	878.815,00		
	SG VINCULADOS (EXT)	107.698,00		
	TOTAL ACTUACIÓN	6.833.929,00		
EDIFICABILIDAD TOTAL m ² t	EDIFICABILIDAD TOTAL USO TERCIARIO	2.361.764,00		
	EDIFICABILIDAD TOTAL USO RESIDENCIAL	1.139.911,00		
	EDIFICABILIDAD PAU DOT PRIVADO	176.659,00		
	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PAU	3.678.334,00		
EDIFICABILIDAD NETA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL USO TERCIARIO	0,40		
	EDIFICABILIDAD TOTAL USO RESIDENCIAL	0,19		
	EDIFICABILIDAD TOTAL	0,63		
DENSIDAD Y VIVIENDAS	Nº MÁX VIV	8.909,00		
	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA	15,24		
SUPERFICIES CUMPLIMIENTO ART.25 RP PAU	ZONAS VERDES PÚBLICAS	345.982,00	584.741,60	292.370,80
	ZONAS VERDES PRIVADAS	-----		238.759,60
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	172.728,00	292.370,80	146.185,40
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	164.043,00 +1.889.699 m ² _s (golf)=2.053.742 m ² _s		119.642,80
	TOT ZONAS VERDES Y DOTACIONES(PUB Y PRIVADAS)	682.753,00	877.112,40	

Respecto al cumplimiento del art.25 RP se puede señalar:

- La superficie calificada como zona verde pública supera el 50% del estándar legal, así como la calificada como equipamiento público.
- En relación con las superficies de dotaciones públicas privadas que compensen las superficies de dotaciones públicas minoradas debe señalarse que:
 - o Se aprecia un déficit de 238.759,60 m² de zonas verdes privadas, para alcanzar la proporción de los dos tercios establecida en el art.22 RP, ya que no se han cuantificado ni señalado los jardines ubicados en las parcelas de usos terciarios-hoteleros. Asimismo, también podría cubrirse dicho déficit con las zonas verdes ubicadas en las parcelas del resto de los usos terciarios y residenciales.

En todo caso, para poder computar dichas zonas verdes deberán cuantificarse y garantizarse que la superficie disminuida queda sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter



privado.

- o Si bien el Campo de Golf, cuya superficie es 1.889.699 m², no puede complementar la superficie suprimida de zonas verdes, sí puede ser tenido en cuenta para complementar la superficie de equipamientos públicos suprimida.

Por último, se observa lo siguiente en los planos de ordenación:

- En el Plano de Ordenación Detallada. Usos Pormenorizados E: 1:5000 se señalan tanto equipamientos públicos como equipamientos privados. En el plano de ordenación Unidades de Gestión, alineaciones y rasantes todos los equipamientos figuran como públicos, por lo que debe corregirse esta contradicción.
- En el Plano de Ordenación Detallada no se distinguen las tramas relativas a las calificaciones de Residencial Unifamiliar Pueblo Manchego Grado 3 y Residencial Unifamiliar Grado 4.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, a los efectos de obtener la minoración de los espacios libres deberá subsanarse lo siguiente:

- A fin de cubrir el déficit de 238.759,60 m² de zonas verdes deben cuantificarse y señalarse los jardines privados en las Parcelas de los Usos Terciarios-Hoteleros, que se expone que complementan la zona verde pública suprimida. Podrán también computar los jardines privados del resto de parcelas terciarias y residenciales. A estos efectos, y en la cartografía del Plan Parcial de Desarrollo, no será necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de las parcelas privadas, sí bien sí deberán cuantificarse estas en la Memoria y Normativa de dicho instrumento instrumentos.
- En todo caso, para poder computar dichas zonas verdes deberán cuantificarse y garantizar que la superficie disminuida queda sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.
- El campo de Golf deberá computarse como un equipamiento dotacional privado en los cuadros justificativos de acuerdo con lo establecido en el Anexo II RP.
- Se deberá presentar un cuadro acreditativo del cumplimiento de los estándares de calidad urbana de manera que garantice efectivamente el cumplimiento de éstos, incluyendo tanto las dotaciones públicas como las privadas que se localicen en parcela propia o en parcelas destinadas a usos terciarios y residenciales.



3.- DISMINUCIÓN AL 20% DEL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZABLE CON DESTINO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En el Plan Parcial de un total de 1.139.911,00 m², con destino a uso residencial se destinan a vivienda sujeta a un régimen de protección pública 228.673 m², lo que supone un 20,06% de la edificabilidad residencial total materializable.

Los art.24.3 del TRLOTAU y el art.19.8 del RP establecen la posibilidad de disminuir el porcentaje de la edificabilidad residencial materializable destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en los siguientes supuestos:

"Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40% ni superior al 60% de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo."

A fin de determinar si procede la disminución del porcentaje de edificabilidad residencial materializable con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, habrá de analizarse lo siguiente:

- 1) Las características de la actuación, para comprobar si se encuentra en alguno de los supuestos descritos en el art.19.8 del Reglamento de Planeamiento.
- 2) Que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta.

En el PAU se solicita la reducción del porcentaje alegando que la actuación tiene carácter aislado, su destino es turístico o de ocupación estacional y la tipología predominante del uso residencial es unifamiliar de baja densidad.



1) CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

De la Modificación del PGOU y en el documento de planeamiento parcial siguiente:

- El límite sur del Sector ERQD se halla a una distancia de alrededor 2,6 Km respecto al límite Norte del suelo clasificado en el vigente PGOU como rústico "reservado al desarrollo urbano" que rodea el núcleo urbano de Ciudad Real y a 3,2 Km de dicho núcleo, no habiendo continuidad con el resto del suelo urbano o urbanizable clasificado.

- La Dirección General de Turismo ha emitido informe en fecha 18 de septiembre de 2007, en el que informa favorablemente *"la construcción de un macro complejo turístico y de ocio en el término municipal de Ciudad Real, con la denominación de "El Reino de D. Quijote" en orden a su consideración como de destino turístico."*

- Dentro del uso global residencial cuya edificabilidad total es 1.139.911,00 m²_t, la edificabilidad destinada a residencial unifamiliar es 748.984 m²_t, frente a los 390.928 m²_t destinados a uso de vivienda colectiva, por lo que es predominante la tipología de residencial unifamiliar.

No obstante se advierte que debe corregirse en el cuadro de la página 45 la asignación de los 748.984 m²_t a vivienda plurifamiliar, cuando debe figurar unifamiliar al igual que en el cuadro de la página 6 del apartado de Normas Urbanísticas.

- La densidad establecida en el planeamiento general es 15,7 viv/ha y la real contenida en el Plan Parcial es 15,24 viv/ha, por lo que ambas se adecuan a la definición de Densidad Baja que figura en el apartado 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

2) COMPROMISO DE ABONAR A LA ADMINISTRACIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO QUE SE PROPONE IMPLANTAR Y EL DERIVADO DE LOS TIPOS DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA CORRESPONDIENTE A LA DISMINUCIÓN O SUPRESIÓN PROPUESTA.

En la página 79 del Plan Parcial y en la página 7 del Programa de Actuación se asume este compromiso, señalando que es de conformidad con el Convenio suscrito con el Ayuntamiento el 8-07-2005.

Respecto a la valoración de dicha diferencia, se especifica que esta se realizará por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, la Comisión Regional de Urbanismo puede informar favorablemente la disminución al 20% del porcentaje de edificabilidad residencial materializable con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de acuerdo con lo previsto en el art.19.8 RP.



COMPROBACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PAU A LO ESTABLECIDO EN LA ORDEN DEL CONSEJERO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 2007 Y A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

No consta certificado de la aprobación inicial del Pleno, exigible en el caso de alterarse la ordenación estructural para la emisión del informe de la Comisión Regional de Urbanismo previsto en el art.38.3 TRLOTAU, de acuerdo con el art.38.4 del mismo texto legal.

No obstante lo anterior, a la vista de la documentación aportada, debe señalarse:

1.- Cumplimiento de lo dispuesto en el Informe de adecuación a la Evaluación Preliminar Ambiental de 11-05-2005, en cuanto al llenado y mantenimiento de todas las lagunas, incluida la central.

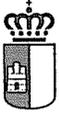
En el informe sobre la adecuación de la innovación del PGOU de Ciudad Real Sector ERDQ a su Evaluación Ambiental Preliminar se señala:

" Del Plan de etapas previsto para el abastecimiento de agua para riego y lagos artificiales se debe excluir el agua potable (procedente de futuros trasvases) y el agua subterránea."

En la documentación del Plan, aparecen las siguientes referencias:

- Memoria del Plan Parcial: " *Otros condicionantes comunes a las unidades de gestión, que deben ser objeto de coordinación, son: - Posible utilización de agua industrial en la laguna del centro comercial y el riego de zonas verdes y espacios arbolados*".
No obstante, se recoge en la Memoria del Proyecto General de Urbanización que para el mantenimiento de los lagos artificiales se emplearán aguas industriales.
- En las página 41 del documento de síntesis se establecen los usos para las necesidades estimadas de agua depurada en el sector, entre los que figuran el riego de los campos de golf, zonas verdes públicas, alineaciones de arbolado, baldeo de calles, suministro a la cámara de descarga de la red de saneamiento y el mantenimiento de los lagos asociados a los campos y de la laguna ornamental.
- En el documento de síntesis (página 33 y siguientes) se establece que el riego en zonas verdes privadas en usos residenciales, terciarios y dotacionales se hará con agua potable, lo que contraviene el informe de adecuación de la innovación a la EAP.

Por otra parte se advierte que, según los datos extraídos de los cuadros de las páginas 35 y 53, los consumos de agua para usos residenciales, que suman en total 108,82 l/seg superan el límite de 51,52 l/seg establecido en la Evaluación Ambiental Preliminar para estos usos.

**CONCLUSIÓN**

En el documento de Planeamiento Parcial se debe excluir expresamente el abastecimiento de agua potable o subterránea para riego y lagos artificiales. En todo caso, el informe de adecuación a la EAP no exceptúa de esta prohibición las zonas verdes privadas de los usos residenciales, terciarios y dotacionales. Asimismo, se debe cumplir lo establecido en dicho informe para los consumos de agua máximos.

2.- ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL CONTENIDO EN EL PAU A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Respecto a la adecuación del Plan Parcial a la ordenación estructural del PGOU se han observado las siguientes cuestiones:

Cuadro comparativo de las determinaciones de la ordenación estructural:

		MOD PGOU	PAU
SUPERFICIE TOTAL m ² s	SUPERFICIE SECTOR (SIN SG)	5.875.759,00	5.847.416,00
	SG INTERIORES	860.623,00	878.815,00
	SG VINCULADOS (EXT)	107.698,62	107.698,00
	TOTAL ACTUACIÓN	6.844.080,62	6.833.929,00
SISTEMAS GENERALES INTERIORES SUB m ² s	S.G. DE COMUNICACIONES "CARRETERAS"	417.352,00	421.459,00
	S.G. DE COMUNICACIONES "ESTACION TREN LIGERO"	20.037,00	32.299,00
	SG ESPACIOS LIBRES PARQUE LINEAL "PROT. AVE"	233.376,00	231.221,00
	SG. ESPACIOS LIBRES "PARQUE ACCESO SECTOR"	118.460,00	122.306,00
	SG. ESPACIOS LIBRES CORREDOR N-401	71.398,00	71.530,00
	TOTAL SG. INTERIORES SUB	860.623,00	878.815,00
SISTEMAS GENERALES VINCULADOS SRNUEP (PROTECCIÓN NATURAL) SUB m ² s	S.G. ESPACIOS LIBRES "PARQUE DE LA COLADA" (CESIÓN PSI-5)	28.041,00	28.041,00
	S.G. ESPACIOS LIBRES "PARQUE ATALAYA" (CESION PSI-5)	38.500,00	38.500,00
	S.G. ESPACIOS LIBRES "PARQUE ATALAYA" (CESION PSI-1.2)	41.157,62	41.157,62
	TOTAL SG VINCULADOS	107.698,62	107.698,62
EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL USO TERCIARIO	2.400.000,00	2.361.764,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL USO RESIDENCIAL	1.300.000,00	1.139.911,00
	EDIFICABILIDAD PAU DOT PRIVADO		176.659,00
	EDIFICABILIDAD (TER+RES)	3.700.000,00	3.501.675,00
	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	3.700.000,00	3.678.334,00
EDIFICABILIDAD NETA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL USO TERCIARIO	0,41	0,40
	EDIFICABILIDAD TOTAL USO RESIDENCIAL	0,22	0,19
	EDIFICABILIDAD TOTAL	0,63	0,63
DENSIDAD Y VIVIENDAS	Nº MÁX VIV		8.909,00
	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA	15,7	15,24

En el cuadro se aprecian diferencias respecto a las determinaciones establecidas para la ordenación estructural en relación con las superficies totales, de sistemas



generales, afectando a los calificados con destino a espacios libres, y la introducción del uso global dotacional privado con una edificabilidad lucrativa de 176.659,00 m²c.

1.- Ajuste de superficies:

En el documento se señala que se ha efectuado un ajuste de mediciones en el Plan Parcial, que fija la superficie definitiva total del ámbito en 6.833.929 m² y la del sector en 5.847.416 m². Se justifica tal diferencia en la existencia de dos errores materiales apreciables, que se recogen en los planos del Plan Parcial, y que son:

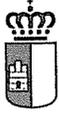
- La delimitación del sector en la Modificación del PGOU, que incluye en el Norte, al éste de la Vía del AVE, suelo perteneciente al término municipal de Carrión de Calatrava, por lo que se excluye esta superficie.
- El ámbito de la Modificación no incluye los puentes del PSI sobre el AVE, contabilizando la superficie de estos proyectos íntegramente en el Sistema General Interior de Comunicaciones "Carreteras", por lo que se aumenta la superficie correspondiente.
- El límite de la Modificación en la Glorieta de acceso a la ETAP no incluye, igualmente su entronque con el viario del PSI, aumentándose la superficie correspondiente.

La exclusión del ámbito del sector de los terrenos pertenecientes al municipio de Carrión de Calatrava no sería propiamente una Modificación de la clasificación del suelo, que no podría tramitarse hasta transcurrido el plazo de un año desde la publicación de la Orden aprobatoria de la Modificación Puntual del Plan General de Ciudad Real Sector ERDQ (DOCM 26-03-2007), de acuerdo con lo previsto en el art. 41.3.b) del TRLOTAU, ya que dicha Modificación no podía afectar al ámbito de otro municipio. No obstante, el Ayuntamiento deberá remitir copia de la delimitación del término municipal, para la justificación de la existencia de este error material.

2.- Innovación de los sistemas generales calificados con destino a espacios libres:

Se aprecia que se recalifica parte del Sistema General de Espacios libres de Protección del Ave, para ampliar la reserva de Sistema General de Comunicaciones Estación Tren Ligero. Asimismo, en el Sistema General SG EL PARC-C, se recalifica una parte para destinarlo a sistema local de infraestructuras SL INF E2-A.

De acuerdo con el art. 41.3.b) estas modificaciones no pueden tramitarse hasta transcurrido un año de la publicación de la publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Urbanismo por la que se aprobó la Modificación del PGOU que desarrolla este Plan Parcial y que se publicó el 26-03-2007 en el DOCM y, en todo caso, habrían de ser articuladas por medio de la correspondiente innovación del planeamiento, bien por medio de modificación



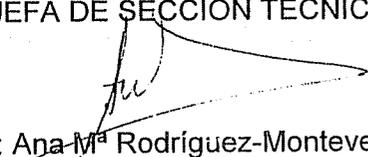
puntual (art.41 TRLOTAU, bien por medio del correspondiente Plan Parcial de Mejora (art.17 B) TRLOTAU).

3.-Introducción del uso global dotacional privado con una edificabilidad total de 176.659,00 m².

La edificabilidad total lucrativa del sector en el PAU no altera lo establecido en la Modificación del PGU, pero se introduce un edificabilidad lucrativa dotacional privada de 176.659,00 m², como consecuencia de la calificación de dotaciones privadas que sustituyan a las públicas, de acuerdo con lo establecido en el art.25.RP para la minoración de estándares, por lo que la aprobación de esta determinación queda vinculada a la decisión que se adopte en relación con la solicitud de minoración de estándares.

En todo caso, procederá la emisión del informe previsto en el art.38.3 del TRLOTAU cuando se remita a la Consejería de Vivienda y Urbanismo el expediente administrativo completo, que incluya el acuerdo de aprobación inicial exigido en el art.38.4 TRLOTAU y documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación.

Toledo, 9 de octubre de 2007
LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA


Fdo: Ana Mª Rodríguez-Monteverde Cantarell.



(C.R.U. 19-10-2007)

5.- CALIFICACION URBANISTICA DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CP-3 PARA LA CONSTRUCCION DE NAVE DE USO AGRICOLA, PROMOVIDA POR ELEZVAGAR, S.L., EN EL POLIGONO 94, PARCELAS 181 Y 183, DE SANTA ANA (ALBACETE).

Promotor: Elevazgar, S.L.

Objeto: Calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 para construcción de nave de uso agrícola en el polígono 94, parcelas 181 y 183 en Santa Ana (Albacete).

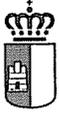
Justificación: De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del TRLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

TRAMITACIÓN:

El otorgamiento de la calificación urbanística corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo según los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p, del Decreto 31/2005 de 29 de marzo por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el expediente se aporta:

- Solicitud de licencia de obras, de fecha 30 de noviembre de 2005.
- Informe del Servicio de Salud Ambiental del Ayuntamiento de Albacete, de fecha 12 de diciembre de 2006, en el que solicita Estudio de Impacto Ambiental con consideración de la gestión de los residuos producidos.
- Solicitud de calificación urbanística, de fecha 19 de febrero de 2007.
- Solicitud de licencia de actividades, de fecha 21 de febrero de 2007.
- Informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete de fecha 16 de marzo de 2007, en el que se indica la no procedencia de la cesión de terrenos ni del canon equivalente que refleja el art. 64.3 de la LOTAU, la procedencia de la reforestación para preservar los valores naturales del entorno, y la justificación por parte del técnico autor del Proyecto de la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Informe del Servicio de Salud Ambiental del Ayuntamiento de Albacete, de fecha 23 de marzo de 2007, en el que se informa que se deberá fijar la superficie de terreno objeto de reforestación, con especies vegetales autóctonas, que no podrá ser menor a la mitad de la finca proyectada, cuya superficie total es de 1.500 m². Solicita se respete la vegetación arbórea que pudiera existir en la zona donde se proyecte la nave, en la medida de lo posible, así como que se depositen en vertedero controlado los residuos sólidos generados durante la construcción de la nave, a excepción de la tierra vegetal y desautorizar el vertido de residuos peligrosos.



- Publicación en el DOCM de fecha 30 de abril de 2007 para información pública de la Calificación Urbanística, por un plazo de 20 días.
- Publicación en el periódico La Verdad de Albacete de fecha 27 de abril de 2007.
- Certificado del Secretario de la Gerencia de Urbanismo de Albacete sobre la no existencia de alegaciones durante el periodo de información pública, de fecha 24 de septiembre de 2007.

DETERMINACIONES:

Los terrenos comprenden las Parcelas 181 y 183 del polígono 94 en Santa Ana en el Término Municipal de Albacete.

PROYECTO	P.G.O.U.	TRLOTAU REGLAMENTO PLANEAMIENTO ITP
<i>Clasificación:</i> Suelo Rústico Protegido CP-3	<i>Clasificación:</i> Suelo Rústico Protegido CP-3	
<i>Uso:</i> Agrícola	<i>Usos permitidos:</i> Construcciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola.	
<i>Superficie parcela:</i> 37.557 m ²	<i>Superficie mínima parcela:</i> 30.000 m ²	<i>Superficie mínima parcela:</i> 1,5 Ha.
<i>Ocupación:</i> 1.500 m ² - 3,9 %	<i>Ocupación máxima:</i> 10%	<i>Ocupación máxima:</i> 10%
<i>Retranqueos:</i> 25 m. a eje de camino 10 m. a linderos	<i>Retranqueos:</i> 6 m. de vallado a camino + 4 m. de edif. a vallado 3 m. a linderos	<i>Retranqueos (det. subsidiaria; no es de aplicación)</i> 15 m. al eje de caminos 5 m. a linderos.
<i>Altura:</i> 4,5 m. a alero 8,40 m. a cumbrera	<i>Altura máxima:</i> 6 m. a alero pudiendo superarse justificadamente por aquellos elementos imprescindibles por las características de la instalación.	<i>Altura máxima (determinación subsidiaria no es de aplicación):</i> 8,5 m.
<i>Justificación no formación núcleo población:</i> Información gráfica de las construcciones existentes en un radio de 2 Km.		<i>Justificación no formación núcleo población:</i> Información gráfica de las construcciones existentes en un radio de 2 Km.

En el expediente municipal se establece una superficie que no podrá ser inferior a la mitad de 1.500 m² para la repoblación con especies autóctonas, aunque de acuerdo con el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico no es exigible tal reserva para el uso agrícola.



CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, de acuerdo con los artículos 37.2 y 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Toledo, 16 de octubre de 2007.

LA TÉCNICO SUPERIOR

Fdo: Raquel Bonilla Cacho.